

## Begründung

zum Vorhaben- und Erschließungsplan Kleve Nr. 5 - 187 - 0 für den Bereich Dorfanger/ Kahle Plack/ Sportplatz im Ortsteil Reichswalde.

### 1 Ziele und Zwecke des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Am 24.02.1999 hat der Rat der Stadt Kleve beschlossen, für das oben beschriebene Gebiet einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen.

Als Ziele und Zwecke sind zu nennen:

- Schaffung dringend erforderlichen Wohnraums im Ortsteil Reichswalde
- Maßnahmen zur Erschließung des Gebietes
- Anschluß an einen vorhandenen Spielplatz über einen öffentlichen Fußweg
- städtebauliche Einordnung in die vorhandene Umgebung
- Berücksichtigung der von der benachbarten Sportanlage ausgehenden Emissionen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (ökologische Ausgleichsmaßnahmen)
- Berücksichtigung des § 51 a LWG zur Niederschlagswasserbeseitigung

### 2 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Ortsteiles Reichswalde. Das Zentrum der Stadt Kleve ist ca. 3 km entfernt. Die Deckung des Infrastrukturbedarfs wird vorwiegend in Materborn (ca. 1 km entfernt) vorgenommen.

### 3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 1,25 ha liegt in der Flur 3 der Gemarkung Reichswalde. Es wird begrenzt im Süden von der Straße Dorfanger, im Osten von dem Sportplatz, im Norden und Westen von den angrenzenden bebauten Grundstücken.

Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Planbereiches wird durch den Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt.

#### 4 Übergeordnete Planungen

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Er ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kleve entwickelt.

#### 5 Plankonzept

Die Planung bildet die Grundlage zur geordneten Erschließung und Bebauung der bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen.

##### 5.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der Straße Dorfanger aus durch eine mittig angelegte Stichstraße von ca. 170 m Länge mit Wendepplatz, welcher gemäß vorgegebenem Fahrschema der Stadt Kleve ausreichend bemessen ist.

Die Straße soll verkehrsberuhigt ausgebaut werden, um so eine attraktive Gliederung und Begrünung des Straßenraumes zu ermöglichen und, damit verbunden, einige öffentliche Stellplätze zu schaffen. Eine Fußwegverbindung zum vorhandenen Spielplatz ist vorgesehen.

##### 5.2 Bebauung

Vorgesehen ist, in Anpassung an die Umgebungsbebauung und aufgrund des dringenden Wohnbedarfs Wohnbebauung in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser. So kann der Nachfrage mit unterschiedlichen Angeboten adäquat begegnet werden.

Die Nutzungsart allgemeines Wohngebiet (WA) führt zu keinen Konflikten in der Nachbarschaft.

Als Maß der baulichen Nutzung ist Eingeschossigkeit festgesetzt.

Insgesamt sind 6 freistehende Einfamilienhäuser und 8 Doppelhäuser geplant. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen 280 bis über 620 qm.

### 5.3 Grünflächen / Anpflanzungen

Ein Spielplatz der Kategorie C gem. DIN 18034 ist im Plangebiet vorhanden. Ein Fußweg von der Stichstraße ermöglicht direkte Erreichbarkeit.

Im Rahmen des verkehrsberuhigten Ausbaus der Stichstraße werden Pflanzbeete mit standortgemäßen Baumpflanzungen vorgesehen. Zu den bebauten Nachbargrundstücken sind sichtmindernde Gehölzstreifen vorgesehen. Im Bereich der Fläche, in der die Lärmschutzwand zum Sportplatz errichtet wird, ist ebenfalls ein Gehölzstreifen vorgesehen.

Diese Forderungen werden begründet mit der Sicherung einer Durchgrünung des neuen Wohngebietes, dienen aber zugleich der ökologischen Verbesserung.

### 5.4 Natur und Landschaft

Der durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB (Neufassung) sowie den §§ 4 und 5 Landschaftsschutzgesetz NW zu kompensieren.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag des Büros Baumann vom 12.5.1999 ermittelt ein Defizit von 14.216 Wertpunkten. Dieses Defizit wird auf einer Fläche der Stadt Kleve ausgeglichen, die entsprechend aufgewertet wird. Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Materborn der Gemeinde Kleve, Flur 5, Flurstück Nr. 825 und hat eine Gesamtgröße von 2.800 m<sup>2</sup>.

### 5.5 Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an keine klassifizierte Straße. Eine starke Verkehrsbelastung, aufgrund der die Planungsrichtpegel für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden könnten, ist kaum zu erwarten.

Die Problematik der Schallemissionen von der angrenzenden Sportanlage ist durch eine schalltechnische Untersuchung des Büros für Lärmschutz Altenberge, Münster untersucht worden.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß die maßgebenden Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dBA tags überschritten werden. Daher ist die Anordnung einer aktiven Lärmschutzschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze in Höhe von 3,00 m erforderlich.

Um eine zwar erforderliche, aber städtebaulich nicht gewollte Lärmschutzwand von 4,50 m Höhe zu vermeiden, werden Nutzungsbeschränkungen für die Dachgeschosse der östlichen Bauzeile festgesetzt. Das bedeutet den Ausschluß von Fenstern für Aufenthaltsräume zum Sportplatz hin.

6 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung NW (BauONW)

Auf die Festsetzungen örtlicher Bauvorschriften wird verzichtet. Diese sind im Stadtgebiet durch übergreifende bereichsweise Satzungen geregelt. Ihre Anwendung wird im Planbereich übernommen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den tangierenden Straßen vorhanden und können mit einem relativ geringen Aufwand in das Plangebiet hinein erweitert werden.

Die Möglichkeit der Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) wurde überprüft. Ein von der Firma Geokom für den unmittelbar angrenzenden Bereich Hirschbruch / Buchholz / Düffelstraße / Kattenwald erstelltes hydrogeologisches Gutachten (Anlage zur Begründung) vom 14.8.1996 kommt zu dem Ergebnis, daß eine Versickerung dort möglich ist. Zur Überprüfung der Gleichartigkeit der Bodenstrukturen im Planbereich wurde am 4.12.96 ein ergänzendes Gutachten des Geotechnischen Büros Dr. E.-H. Müller erstellt (Anlage zur Begründung). Dieses bestätigt die Ergebnisse des Gutachtens für den Nachbarbereich.

Empfohlen wird, das Dachflächenregenwasser über Muldenversickerung auf dem jeweiligen Grundstück gem. ATV A 138 zu versickern.

Das Straßenoberflächenwasser wird in das ortsnahe vorhandene Sickerbecken Nr. 20 am Buchholz eingeleitet. Das seit dem Jahre 1975 bestehende Versickerungsbecken ist den heutigen technischen Anforderungen anzupassen. Ein wasserrechtlicher Antrag auf Umgestaltung der Versickerungsanlage wurde im Januar 1998 beim OKD Kleve gestellt. Das Ergebnis liegt noch nicht vor.

Das Schmutzwasser wird über das Zwischenpumpwerk „Hüfgen“ und dem Transportsammler Ost zum Zentralpumpwerk Kellen geleitet und von dort zum Klärwerk Kleve-Salmorth gefördert. Nach Durchlaufen des Reinigungsprozesses werden die gereinigten Abwässer in den Rhein bei Strom-Km 857,512 eingeleitet.

8 Altlasten

In der Katasterkarte über Standorte von Altlasten bzw. Altablagerungen des StUA Krefeld sowie laut sonstiger Informationen befinden sich keine derartigen Standorte im Planbereich oder dessen Nähe.

9 Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind auf privater Basis vorgesehen.

10 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 1,25 ha = 100 %

Davon:

Allgemeines Wohngebiet	1,05 ha	=	84,0 %
Verkehrsfläche	0,13 ha	=	10,4 %
Grünfläche (Spielplatz)	0,07 ha	=	5,6 %

11 Kosten

Die Kosten für

- Grunderwerb
- Straßen- und Fußwegeausbau einschl. Beleuchtung
- Kanalisierung
- Straßenbäume
- öffentliche Ausgleichsflächen für den durch den Straßenausbau verursachten Eingriff in Natur und Landschaft

gehen zu Lasten des Vorhabenträgers.

Kleve, den 15.12.1999

Stadt Kleve

Der Bürgermeister

- Planungsamt -

Im Auftrag



Diese Begründung / ~~dieses Gutachten~~ hat während  
 der Ratssitzung am 15.12.1999  
 im Ratssaal öffentlich ausgehängen.  
 Kleve, den 16.12.1999

STADT KLEVE

Der Bürgermeister

Im Auftrag



Diese Begründung / ~~dieses Gutachten~~ ist Bestandteil  
 des Satzungsbeschlusses / ~~abschließenden Beschlusses~~  
 des Rates der Stadt Kleve vom 15.12.1999

Kleve, den 16.12.1999

STADT KLEVE

Der Bürgermeister

Im Auftrag

